SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2086742 - MS(2023/0255139-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	GIVANILDO APARECIDO CABREIRA
ADVOGADO	:	KAIQUE RIBEIRO YAMAKAWA - MS022020
RECORRIDO	:	SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
RECORRIDO	:	SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

1. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, celebrado durante a vigência da Lei 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido. Precedente.

2. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, o que não ocorreu na hipótese.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de março de 2026.

Documento eletrônico VDA54878388 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 10/03/2026 23:38:44
Publicação no DJEN/CNJ de 13/03/2026. Código de Controle do Documento: 1df8d213-0105-4731-93de-67c6e56f4be1

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA54878388 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 10/03/2026 23:38:44
Publicação no DJEN/CNJ de 13/03/2026. Código de Controle do Documento: 1df8d213-0105-4731-93de-67c6e56f4be1

RECURSO ESPECIAL Nº 2086742 - MS(2023/0255139-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	GIVANILDO APARECIDO CABREIRA
ADVOGADO	:	KAIQUE RIBEIRO YAMAKAWA - MS022020
RECORRIDO	:	SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
RECORRIDO	:	SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

1. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, celebrado durante a vigência da Lei 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido. Precedente.

2. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, o que não ocorreu na hipótese.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por Givanildo Aparecido Cabreira contra acórdão assim ementado:

> **EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS – RESCISÃO CONTRATUAL POR DESISTÊNCIA DO COMPRADOR – DIREITO À DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS – RETENÇÃO DE 10% DO VALOR PAGO – INCIDÊNCIA SOBRE O VALOR DAS PRESTAÇÕES PAGAS E NÃO SOBRE O VALOR TOTAL DO CONTRATO – RECURSO, NO PONTO, PROVIDO.**
>
> Rescindido o contrato de compra e venda de imóvel a ser pago em prestações, a vendedora deve restituir o valor pago, retendo consigo, apenas, o percentual contratado de 10% sobre o valor das prestações efetivamente pagas e não sobre o valor total do contrato.

Documento eletrônico VDA54491634 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 26/02/2026 14:22:45
Código de Controle do Documento: 78e3665a-215f-4dd3-bbb7-02d70e6034c0

TAXA DE FRUIÇÃO – CABIMENTO –CONTRATO POSTERIOR À LEI N.º 13.786/2018 – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO NESSE PONTO.

I) Admite-se, a título de taxa de fruição, a retenção de um percentual pelo vendedor, além daquele a título de cláusula penal, a fim de que sejam devidamente compensados a privação da disponibilização do bem alienado, de posse da compradora, irrelevante tenha nele construído, ou não.

II) No caso, recebendo a compradora a posse do imóvel, a taxa de fruição é fixada em 0,5% sobre o valor do bem previsto em contrato, segundo iterativa jurisprudência do STJ e deste Tribunal.

COMISSÃO DE CORRETAGEM – PROVADO E ESTIPULADO NO CONTRATO FIRMADO – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO NESTE PONTO .

Não se admite a cobrança da comissão de corretagem quando o contrato não versa sobre incorporação imobiliária e não houve destaque do valor da comissão de corretagem em paralelo com o preço da aquisição do imóvel, além de não ter sido provada a intermediação por profissional que justificasse sua incidência. Inteligência do STJ, REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016.

- Na hipótese, a comissão de corretagem com o respectivo valor, além da indicação do corretor beneficiado foram devidamente demonstradas no contrato assinado entre as partes.

RESCISÃO CONTRATUAL – DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO ADQUIRENTE QUE DEVE SER IMEDIATA, EM PARCELA ÚNICA, E NÃO EM PRESTAÇÕES – RECURSO, NO PONTO, PROVIDO.

Conforme disposição expressa da Lei n. 13.786/2018 e Súmula 543 do STJ "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento", ressalvando-se o prazo estabelecido na lei de 180 dias para a restituição, a partir da data do desfazimento do contrato (data da sentença).

Recurso conhecido e parcialmente provido.

Houve oposição de embargos de declaração (fls. 239-240), os quais foram rejeitados (fls. 253-264).

Em suas razões de recurso especial, a parte recorrente alega violação aos arts. 53 e 51 do Código de Defesa do Consumidor e ao art. 32-A, I, da Lei 13.786/2018, alegando que todo o entendimento adotado com base nessa lei deve levar em consideração os direitos consumeristas.

Argumenta que "*a vigência da lei n. 13.786/18 não impõe sua incidência em qualquer circunstância, tampouco sua observância de forma isolada, devendo as regras da legislação específica serem interpretadas em conjunto com as normas protetivas do direito do consumidor, do Código Civil e principalmente dos preceitos e princípios constitucionais, inclusive porque esse último ocupa o lugar mais alto da hierarquia das normas"* (fl. 328).

Afirma que, "*por se tratar de lote vago (fato incontroverso), bem como inexistir nos autos quaisquer indícios de construções, benfeitorias ou provas de que o recorrente usufruiu do imóvel, não há que se falar em abatimento a título de fruição,*

Documento eletrônico VDA54491634 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 26/02/2026 14:22:45
Código de Controle do Documento: 78e3665a-215f-4dd3-bbb7-02d70e6034c0

pois, repisa-se, a própria legislação especial dispõe que a retenção de fruição é eventual e, portanto, não presumível" (fl. 335). Requer, assim, a exclusão da retenção da taxa de fruição.

Aponta, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 339-346.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia do caso consiste em delimitar se é cabível a taxa de fruição do imóvel na hipótese de rescisão, por iniciativa do comprador, de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado e que foi celebrado após a vigência da Lei 13.786/18, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

Da análise do acórdão recorrido, verifica-se que o contrato foi celebrado em 19.10.2020, já na vigência da Lei 13.786/18, de modo que o Tribunal de origem entendeu que seria possível a cobrança da taxa de fruição, uma vez que a legislação passou a admitir, para contratos firmados após sua vigência, a cumulação da taxa de ocupação, com o percentual de retenção, bastando a imissão na posse pelo comprador, reconhecida no próprio contrato, para justificar a compensação pelo uso do imóvel. A propósito, trechos do acórdão recorrido (fls. 227-229):

> O apelante salienta que o contrato fixou fruição no importe máximo previsto em lei, qual seja, 0,75% do valor atualizado do contrato. Todavia, explica que se trata de lote não edificado e que o art. 32-A da lei 13.786/18 é expresso ao dispor que a fruição somente poderá ser retida mediante comprovação, não sendo presumível a fruição de lote vago.
> Pois bem.
> Entendo que a finalidade da verba de fruição é garantir que o promitente comprador responda pelas consequências patrimoniais decorrentes do uso do imóvel, sob pena de enriquecimento ilícito de sua parte. Objetiva, pois, compensar o promitente vendedor pela utilização do bem pelo possuidor do imóvel compromissado, que se torna inadimplente.
> Há cláusula no contrato que dispõe que o comprador foi imitido na posse do lote na data da assinatura da avença (Cláusula Oitava, item 8.1 – fl. 31).
> É de se ver que no caso, o contrato foi celebrado em 19.10.2020 pelo que está regulado pela Lei 13.786, de 27.12.2018, a qual alterou em parte as leis 4.591/64 e 6766/79. Referida lei passou a disciplinar, a partir de sua vigência apenas, "a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano", como dispõe seu artigo 1º.
> O SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA consolidou o entendimento de que para os contratos anteriores à vigência da Lei 13.786/2018, a existência de cláusula penal que estabeleça percentual (havido como razoável de até 25% do valor pago, e não do contrato) de retenção – pelo vendedor – tem caráter geral e indeniza, inclusive, a taxa de fruição, de tal sorte que, para aqueles contratos, não se revela devida referida exação (AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1886167 - SP - Brasília, 19 de outubro de 2020, Ministro MOURA RIBEIRO)".

Documento eletrônico VDA54491634 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 26/02/2026 14:22:45
Código de Controle do Documento: 78e3665a-215f-4dd3-bbb7-02d70e6034c0

> Já para os contratos celebrados a partir da vigência da lei 13.786/18 – que é o caso presente – passou a ser lícita a cobrança cumulada do percentual de retenção (fixado em até 25% do preço pago diretamente ao incorporador-vendedor) e da taxa de ocupação de até 0,5% (meio por cento), como se vê dos seguintes dispositivos da referida lei: (...)
> Dentro desta perspectiva, tenho que a taxa de fruição deve incidir desde a data em que se tornou inadimplente desde a primeira parcela não paga (25/07/2018), calculada à razão de 0,5% (meio por cento) ao mês, sobre o valor do contrato, razão pela qual dou parcial provimento ao recurso da requerida nesse ponto.
> Por derradeiro, e não menos importante, é de se ver que a própria lei 13.786, de 27.12.2018 possibilitou a cobrança da taxa de fruição juntamente com a retenção de até 25% do preço pago pelo adquirente, o que significa compreender que o legislador entendeu que as verbas podem ser cumuladas e têm designativos distintos, legitimando sua cobrança.

Nesse contexto, vale destacar que, para os contratos celebrados antes da Lei 13.786/2018, a jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que não seria possível a sua cobrança, em se tratando de lote não edificado, em virtude da ausência de efetiva utilização do bem. A propósito, confiram-se:

> CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA. LOTE EDIFICADO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.
> 1. Consoante entendimento desta Corte, não é cabível a cobrança de taxa de ocupação de imóvel quando se tratar de terreno sem edificação.
> 2. No caso dos autos, houve o desfazimento de promessa de compra e venda de lote com edificação, fazendo-se necessária a fixação da respectiva taxa de ocupação, a ser calculada em liquidação de sentença.
> 3. Agravo interno provido para dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para permitir a cobrança da taxa de ocupação.
> (AgInt nos EDcl no R Esp n. 2.060.869/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 4/6/2024)

Com o advento da Lei 13.786/2018, a taxa de ocupação ou fruição de lote passou a ser expressamente prevista no inciso I do art. 32-A, que permite, além da retenção da cláusula penal, a retenção de "*valores correspondentes à eventual fruição do imóvel até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador*".

Note-se que, não havendo inconstitucionalidade no art. 32-A da Lei 6.766 /1979, incluído pela Lei 13.786/2018 - o que sequer foi alegado pela parte ou cogitado pelo acórdão recorrido - não pode órgão fracionário de tribunal simplesmente afastar suas disposições. A propósito, dispõe a Súmula Vinculante 10 do STF:

> Viola a cláusula de reserva de plenário (CF, artigo 97) a decisão de órgão fracionário de tribunal que, embora não declare expressamente a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do poder público, afasta sua incidência no todo ou em parte.

Documento eletrônico VDA54491634 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 26/02/2026 14:22:45
Código de Controle do Documento: 78e3665a-215f-4dd3-bbb7-02d70e6034c0

Vale registrar que não se verifica ofensa a dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, seja porque se cuida de lei especial para loteamentos, posterior à vigência do referido Código, seja porque não haveria mesmo ofensa ao CDC.

No caso dos autos, da análise do acórdão recorrido, verifica-se que o contrato expressamente previu a devolução das quantias pagas com descontos permitidos na lei em vigor quando de sua celebração.

Como destaquei no recente julgamento do REsp 210486/SP, embora a jurisprudência deste Tribunal tenha se orientado no sentido de não ser cabível a cobrança de taxa de ocupação de imóvel quando se tratar de terreno sem edificação, esse entendimento não mais prevalece para contratos celebrados a partir da entrada em vigor da Lei 13.786/2018.

A previsão de cobrança da taxa de fruição em loteamentos só passou a existir a partir da entrada em vigor da mencionada lei, que incluiu alguns artigos na Lei 6.766/1979, que rege o parcelamento do solo urbano.

Até então, a lei de regência não mencionava essa possibilidade e a jurisprudência deste Tribunal, que distingue entre lote edificado ou não edificado, para fins de determinar se seria ou não devida a retenção da taxa de fruição, foi construída em função desse vácuo de legislação específica.

A partir da Lei 13.786/2018, contudo, passou-se a permitir que a incorporadora retenha a taxa de fruição.

Note-se que, no art. 32-A da Lei 6.766/1979, incluído pela Lei 13.786/2018, não consta nenhuma distinção entre lote não edificado, lote edificado ou com destinação econômica específica (para estacionamento ou pastagem, por exemplo). Também não consta, nesse sentido, a impossibilidade de cumular a retenção da cláusula penal com a taxa de fruição.

Desse modo, não fazendo a nova lei distinção quanto ao tipo de empreendimento, penso que não cabe mais ao Judiciário fazê-lo, especialmente se não se identifica inconstitucionalidade no dispositivo em questão.

Trata-se, aqui, de opção legislativa que deve ser respeitada, sob pena de ofensa ao princípio da separação dos poderes.

Assim, havendo, atualmente, expressa previsão legal, a rescisão de contrato de compra e venda de lote por culpa do comprador, após ter-lhe adquirido a posse, estando apto a dele usufruir, inclusive para construção, não mais pode se escusar do pagamento da taxa de fruição, ao argumento de que não houve ocupação efetiva do bem.

Como a lei não tem palavras inúteis, a fixação dos termos inicial e final para a cobrança da taxa de fruição (a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao loteador) tem a consequência lógica de definir que a referida taxa não está mais condicionada à existência de lote edificado ou não edificado, mas exclusivamente à disponibilidade do lote para o comprador.

Documento eletrônico VDA54491634 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 26/02/2026 14:22:45
Código de Controle do Documento: 78e3665a-215f-4dd3-bbb7-02d70e6034c0

Com a disponibilização do lote, no momento da transmissão da posse, o loteador cumpre a sua obrigação, passando o promitente comprador a ter a disponibilidade plena do imóvel para o uso que melhor lhe aprouver, inclusive decidir se e quando irá construí-lo, dar outro tipo de uso ao lote, com lazer, ou revendê-lo.

O uso ou não uso do imóvel não deve afetar a esfera jurídica do loteador, que cumpriu sua obrigação e perdeu a disponibilidade sobre o bem.

Nesse contexto, o tipo de empreendimento (lote não edificado, lote edificado ou com destinação econômica específica) deverá ser sopesado apenas na fixação do valor da taxa de fruição, "até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento)", mas não afasta a possibilidade de sua cobrança, para além da taxa de retenção, nos termos da lei.

Cabe ressaltar que, como a retenção dessa taxa de fruição é forma legalmente prevista de garantir ao promitente vendedor o retorno ao estado anterior, como se não tivesse existido o contrato, a ideia é conceder-lhe indenização pelo período em que o bem esteve indisponível para ele e disponível para o comprador.

Feitas essas considerações, entendo, portanto, em resumo, que, em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, quando entrou em vigor a Lei 13.786/2018, não era necessária a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de fruição, haja vista que a Lei 6.766/1979 assim não previa e a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência.

A jurisprudência acerca do direito à indenização a título de taxa de fruição, antes da entrada em vigor da Lei 13.786/2018, não era fundamentada na Lei 6.766/79 (parcelamento urbano) e nem na Lei 4.591/64 (incorporação imobiliária), omissas no ponto, mas no instituto do lucro cessante, tal como concebido no Código Civil.

No caso de unidades imobiliárias construídas, entendia-se presumido tal direito, com base na premissa de que o imóvel deveria estar pronto para uso imediato pelo adquirente a partir da data estabelecida para a entrega, seja para sua moradia, seja para aluguel. Por isso seu valor era estimado com base no aluguel provável de unidade semelhante, renda que o adquirente auferiria ou presumivelmente teria de despender para habitar em imóvel semelhante.

No caso de lotes não construídos, não havia base fática para a presunção de lucros cessantes, porque o uso do bem - seja para moradia, seja para aluguel - estaria, em geral, a depender de posterior dispêndio de valor significativo com construção da moradia. Isso não excluía, porém, a possibilidade de direito à taxa de fruição caso se tratasse de terreno que, por suas características e localização, pudesse ser utilizado, de imediato, nas condições em que entregue, como, por exemplo, para estacionamento, ou arrendamento, independentemente de melhorias a cargo do adquirente.

A partir da Lei 13.786/2018, contudo, passa a ser necessária a retenção dos valores devidos a título de taxa de fruição pelo promissário comprador, em qualquer

Documento eletrônico VDA54491634 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 26/02/2026 14:22:45
Código de Controle do Documento: 78e3665a-215f-4dd3-bbb7-02d70e6034c0

hipótese (lote não edificado, lote edificado ou com destinação econômica específica), devido à expressa previsão legal e contratual a que adere o consumidor.

Assim, entendo que, a partir da Lei 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição sem a necessidade de distinção entre lote edificado ou não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.

A propósito, confira-se a ementa de recente julgamento do REsp 2104086/SP, de minha relatoria:

> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. EMPREENDIMENTO DE LAZER. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI Nº 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA. 1. Tendo o Tribunal de origem esclarecido que (i) a retenção de valores foi feita pela incorporadora dentro dos parâmetros previstos pela Lei nº 13.786/2018 e (ii) que houve informação prévia ao comprador a respeito das consequências da desistência do negócio, não há como afastar suas disposições, especialmente quando não constatada inconstitucionalidade na lei, nem violação ao Código de Defesa do Consumidor. 2. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até , quando entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, em regra não era devida a28/12/2018 devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de ocupação ou fruição, haja vista que a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência presumida e não havia nenhuma lei regulando a questão. 3. A partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido. 4. Tendo em vista o conteúdo do voto divergente, fica explicitado que está em discussão exclusivamente o direito de dedução de valores correspondentes à taxa de fruição e à cláusula penal pactuadas, quando do cálculo da quantia a ser restituída ao consumidor desistente. Não há pretensão alguma de cobrança pela construtora de quaisquer valores, do que não se cogita nos presentes autos. 5. No caso, como o contrato de aquisição de lote em empreendimento de lazer, de acesso controlado, foi celebrado já sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, observando as determinações legais, é cabível a retenção da taxa de fruição. Inexistência de valor a ser devolvido após a dedução dos encargos de rescisão previstos legal e contratualmente. 6. Recurso especial conhecido em parte a que se nega provimento.
> (STJ, REsp 2104086/SP(2023/0373911-8), rel. Min. Isabel Gallotti, j. 7.10.2025)

Assim, verifica-se que o Tribunal de origem decidiu em conformidade com a legislação ao entender ser possível a cobrança da taxa de fruição na hipótese de desfazimento, por culpa do comprador, de contrato de compra e venda, celebrado durante a vigência da Lei 13.786/2018.

Documento eletrônico VDA54491634 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 26/02/2026 14:22:45
Código de Controle do Documento: 78e3665a-215f-4dd3-bbb7-02d70e6034c0

Por fim, ressalto que a alegada divergência jurisprudencial não foi demonstrada na forma exigida pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que ausente o necessário cotejo analítico entre os julgados comparados, bem como a indispensável demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre as hipóteses confrontadas.

Em face do exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

É como voto.

Documento eletrônico VDA54491634 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 26/02/2026 14:22:45
Código de Controle do Documento: 78e3665a-215f-4dd3-bbb7-02d70e6034c0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.086.742 / MS

Número Registro: 2023/0255139-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08112704020218120002 0811270402021812000250000 0811270402021812000250001 811270402021812000250000 811270402021812000250001 8112704020218120002 12344562782952549394592225222 4

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	GIVANILDO APARECIDO CABREIRA
ADVOGADO	:	KAIQUE RIBEIRO YAMAKAWA - MS022020
RECORRIDO	:	SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
RECORRIDO	:	SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA54847418 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:14:08
Código de Controle do Documento: 0436fd3f-8b52-4760-9884-067ab6ac9244

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54847418 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:14:08
Código de Controle do Documento: 0436fd3f-8b52-4760-9884-067ab6ac9244